

N&M Ejendomspartner ApS

CVR. nr. 38779796

H.C. Andersens Vej 57, st. th.

4700 Næstved

Årsrapport for 2017

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2018

Dirigent Nicholas Møller

12182-MBJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for N&M Ejendomspartner ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 31. maj 2018

Direktion

Nicholas David Møller
Direktør

Vickie Neumann Hjorth-Olsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i N&M Ejendomspartner ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N&M Ejendomspartner ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 31. maj 2018

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36480254

Martin Bech Ø. Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34465

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet:** N&M Ejendomspartner ApS
H.C. Andersens Vej 57, st. th.
4700 Næstved
- CVR. nr.: 38779796
Stiftelsesdato: 30. juni 2017
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
- Formål:** Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, salg og servicering af fast ejendom
- Direktion:** Nicholas David Møller, Direktør
Vickie Neumann Hjorth-Olsen, Direktør
- Revisor:** KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er at yde ejendomsservice, samt at investere i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2017 været som forventet. Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret. Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den fremtidige udvikling:

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:

Regnskabsklasse:

Årsrapporten for N&M Ejendomspartner ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Da regnskabsåret 2017 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning:

Indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Bruttofortjeneste og -tab:

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver:

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og udgifter:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat:

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen:

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver:

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Igangværende leverancer af serviceydelser:

Igangværende leverancer af serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de medgåede direkte og indirekte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger.

Værdien af de enkelte igangværende leverancer med fradrag af acountofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld, såfremt beløbene er negative.

Fradrag for tab opgøres som det samlede forventede tab på entreprisen uanset den faktisk udførte andel.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til nettorealiseringsværdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser:

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2017 kr.
Bruttoresultat		358.883
Personaleomkostninger	1	-61.589
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-6.988
Driftsresultat		290.306
Finansielle udgifter		-15.977
Resultat før skat		274.329
Skat af årets resultat	3	-94.988
Årets resultat		179.341
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Overført resultat		179.341
Disponeret i alt		179.341

BALANCE 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 kr.
AKTIVER		
Grunde og bygninger	4	1.045.000
Materielle anlægsaktiver		<u>1.045.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>1.045.000</u>
Råvarer og hjælpematerialer		15.000
Varebeholdninger		<u>15.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		160.000
Andre tilgodehavender		136.206
Tilgodehavender		<u>296.206</u>
Likvide beholdninger		<u>149.035</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>460.241</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.505.241</u>

BALANCE 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 kr.
PASSIVER		
Selskabskapital		50.000
Overkurs ved emission		189.020
Overført resultat		179.341
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>418.361</u>
Hensættelser til udskudt skat		65.805
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>65.805</u>
Gæld til realkreditinstitutter mv.		741.213
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>741.213</u>
Selskabsskat		81.105
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		72.786
Anden gæld		125.971
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>279.862</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.021.075</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.505.241</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	7	
Eventualforpligtelser	8	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9	

NOTER

	2017
1. Personalemkostninger:	
Lønninger	59.905
Andre omkostninger til social sikring	284
Andre personalemkostninger	1.400
	<u>61.589</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1
2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver:	
Småanskaffelser	6.988
	<u>6.988</u>
3. Skat af årets resultat:	
Udskudt skat	13.883
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	81.105
	<u>94.988</u>

NOTER

	2017
4. Grunde og bygninger	
Kostpris primo	745.888
Kostpris ultimo	<u>745.888</u>
Opskrivninger primo	299.112
Opskrivninger ultimo	<u>299.112</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 <u>1.045.000</u>

5. Egenkapital:

	<u>30/6 2017</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>31/12 2017</u>
Selskabskapital	50.000	0	50.000
Overkurs ved emission	189.020	0	189.020
Overført resultat	0	179.341	179.341
	<u>239.020</u>	<u>179.341</u>	<u>418.361</u>

Selskabskapitalen er fordelt på 125 anparter a kr. 1.000.

NOTER

6. Langfristede gældsforpligtelser:

	Gæld	Afdrag	Restgæld
	31/12 2017	næste år	efter 5 år
Kreditinstitutter mv.	741.213	0	741.213
	741.213	0	741.213

7. Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsjendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdi afvige herfra.

8. Eventualposter m.v.:

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har herudover ikke forpligtelser udover det i regnskabet anførte.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 640, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.045.